

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation :

## CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à préserver, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent, notamment les espaces cultivés, les coteaux de la Marne et les vastes espaces boisés. Cette protection n'exclut pas une utilisation à usage de loisirs.

Cette zone comprend le secteur Nc qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 2, et les secteurs Ne et Ni qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 2, 3, 4 et 11 et le secteur No qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1 et 2.

Le secteur Nc porte sur un emplacement situé au nord du secteur UAb et accueille des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R.111-37 à R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur Ne porte sur un emplacement situé au sud de la Zone UE et doit pouvoir accueillir des équipements collectifs à caractère sportif ou de loisirs.

Le secteur Ni correspond à la zone de protection des lisières au regard de la prescription du SDRIF relative à la protection des bois et forêts de plus de 100 hectares. Dans la bande de 50m de protection de lisière de forêt délimitée aux plans de zonage sont seules autorisées :

- La reconstruction à égalité de SHON en cas de sinistre
- Et l'extension maximale de 20m<sup>2</sup> ou 20% de la SHON existante

Le secteur No correspond aux zones de protection immédiate, rapprochée et éloignée de l'aqueduc de la Dhuis. Ce dernier étant à plan d'eau libre, il y a lieu selon l'article L 1321.2 du code de la santé publique de protéger l'eau qui y circule. Ce secteur doit permettre à Eau de Paris, dans le cadre de sa mission de service public, de réaliser des travaux nécessaires à l'amélioration et la modernisation des installations et ouvrages qui le composent.

Dans le reste de la zone, seules les constructions en lien avec le caractère de la zone sont autorisées, notamment en raison des règles de protection définies au Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF).

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### Isolément acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres doivent présenter un isolément acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV102 du 19 mai 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : la voie ferrée SNCF de Noisy-le-Sec à Strasbourg (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.) et la RD. 603 (type 2 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m. et type 3 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 m.).

### Risques d'inondation

Des terrains sis en zone N et localisés le long de la Marne, à l'ouest de la RD 97 et des rues de Germigny, du bac, du port, du presbytère, de Fublaines et de Nanteuil, sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).

Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

### Risques de Sécheresse et effets sur les constructions

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation\* du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années.

De nombreux sinistres ayant été à déplorer ces dernières années à Trilport, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions ([voir annexe V](#)).

### Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.451-1 et suivants et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les nouvelles constructions ou installations, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N.2.

Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou à des travaux autorisés à l'article N.2.

Les décharges.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Nc :

La pratique du camping en dehors de terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N.2.

Dans le secteur NI :

Aucune construction n'est autorisée à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N.2.

Dans le secteur No :

Aucune construction n'est autorisée à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N.2.

### **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations du sol non interdites à l'article N-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions. Elles devront par ailleurs prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites en introduction.

- L'aménagement des constructions existantes et légalement autorisées s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant ;
- Les constructions ou installations nouvelles si elles sont nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt ou des bois ;
- Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux ;
- Les ouvrages électriques à Haute et très Haute tension ;
- Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre

l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ;

- Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés ;
- Les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit,...) ;
- L'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées dans la limite de 10 % de la SHON existante à l'approbation du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme et en une seule fois.

Dans le secteur Nc :

- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles L.443-1, R.111-32 et R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Dans le secteur Ne :

- Les constructions si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités de sports et de loisirs ;
- Les logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers si elles sont nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé ;
- Sont exclus du bénéfice de cette disposition :
  - o les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
  - o les constructions provisoires et les caravanes.

Dans le secteur Nl :

- La reconstruction à égalité de SHON en cas de sinistre ;
- L'extension maximale de 20m<sup>2</sup> ou 20% de la SHON existante.

Dans le secteur No :

En fonction du type de zone de protection, seules sont tolérées les constructions précisées dans le document "protection sanitaire des aqueducs de la ville de Paris", joint en annexe 6.6.3 du présent PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### 1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### 2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains et avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

NOTA : Des terrains sis en zone N et localisés le long de la Marne, à l'ouest de la RD 97 et des rues de Germigny, du bac, du port, du presbytère, de Fublaines et de Nanteuil, sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).

Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

### 1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

### 2. Assainissement

#### Les eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines

sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration.

#### Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

#### 3. Autres réseaux : Electricité – Téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

#### 4 - Ramassage de déchets

Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement bâti et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

### **ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantées conformément à la nouvelle réglementation, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, comme aux travaux nécessaires à l'amélioration et la modernisation des installations et ouvrages qui composent l'aqueduc de la Dhuis.

## **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1. Implantation

Les constructions nouvelles seront obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales de propriété ; elles respecteront, par rapport à ces limites, les marges de reculement définies au paragraphe 2.

### 2. Marges de reculement

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 10 mètres.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 2,5 mètres minimum par rapport à ces limites.

### 3. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc.),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, comme aux travaux nécessaires à l'amélioration et la modernisation des installations et ouvrages qui composent l'aqueduc de la Dhuis.

### **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux constructions sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, quelle que soit la nature des constructions.

*Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :*

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc.),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, comme aux travaux nécessaires à l'amélioration et la modernisation des installations et ouvrages qui composent l'aqueduc de la Dhuis.

### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

NOTA : Des terrains sis en zone N et localisés le long de la Marne, à l'ouest de la RD 97 et des rues de Germigny, du bac, du port, du presbytère, de Fublaines et de Nanteuil, sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).

Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, comme aux travaux nécessaires à l'amélioration et la modernisation des installations et ouvrages qui composent l'aqueduc de la Dhuis.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article N11.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 6 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur  $H = 4$  m,
- une oblique à  $45^\circ$  jusqu'au plafond de 6 m.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+1 niveau aménagé dans les combles ou R+C.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- Les travaux nécessaires à l'amélioration et la modernisation des installations et ouvrages qui composent l'aqueduc de la Dhuis.

## **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR.**

NOTA : Des terrains sis en zone N et localisés le long de la Marne, à l'ouest de la RD 97 et des rues de Germigny, du bac, du port, du presbytère, de Fublaines et de Nanteuil, sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).

Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel. Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

### Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect des matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

#### Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures seront de ton naturel ; elles devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions environnantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

#### Clôtures

Les clôtures situées sur limites séparatives ou en bordure de rue seront constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne,
- d'un grillage en mailles fines,
- d'une grille métallique verticale,
- de panneaux d'aspect bois,

L'ensemble sera doublé ou non de haies vives. Toutefois, les clôtures en maçonnerie pleine peuvent être autorisées, si elles s'harmonisent avec celles du même alignement.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (aspect et couleur des enduits) devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

#### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

### **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

### **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.**

### 1 -Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### 2 -Espaces Verts Protégés (EVP)

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.123-1 7° et R.123-11 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par aux articles L.421-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,01.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, comme aux travaux nécessaires à l'amélioration et la modernisation des installations et ouvrages qui composent l'aqueduc de la Dhuis.

